

# Groenendijk 101 4587 CT Kloosterzande



Vraagprijs  
€ 210.000,00 k.k.

# sfeervol wonen

## Aan de rand van Kloosterzande

Aan de Groenendijk, een levendige straat met veel variatie staat deze leuke twee-onder-een-kapwoning. Deze leuke jaren-30 woning is volledig gerenoveerd en ligt aan de rand van Kloosterzande. Een nieuw dak, ruime uitbouw met veel licht, boven kunststof kozijnen, rondom rolluiken en niet te vergeten de airco maken dit huis instapklaar.

Hulst ligt op 10 km en daar vind je ook de middelbare school. Op 12,5 km bevindt zich de grens met België en binnen een 40 minuten sta je in Antwerpen en Gent.

Het verenigingsleven is goed in Kloosterzande, met een voetbalvereniging, tennisclub, scouting en muziekvereniging is er voor iedereen wel een hobby of club te vinden. Uitwaaien doe je op de uitgestrekte zeedijk langs de Westerschelde en in de buurt vind je diverse horecagelegenheden waar je heerlijk kunt genieten van een hapje en een drankje.

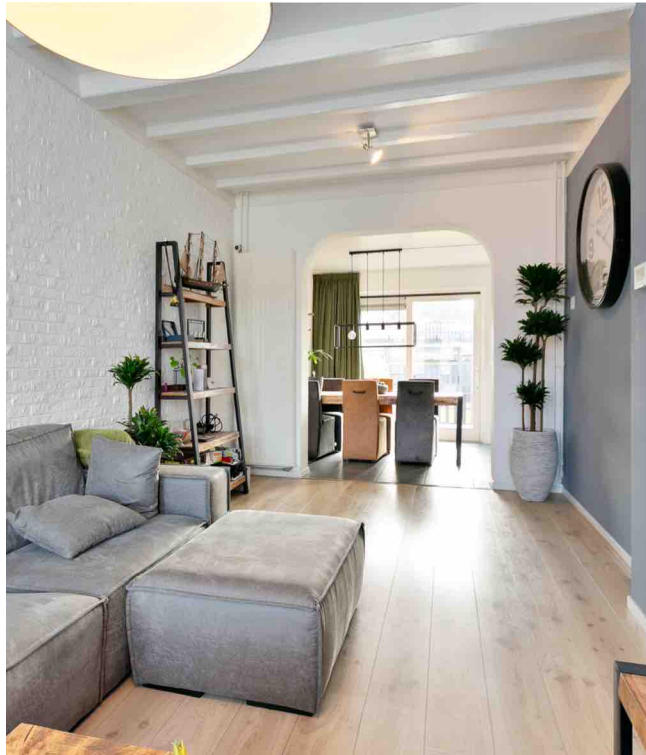


# kenmerken

Soort woning	Twee-onder-een-kapwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Woonoppervlakte	86 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	214 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	343,54 m <sup>3</sup>
Kadastraal nummer	HTN01-H-983 159m <sup>2</sup> HTN01-H-2834 55m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1930
Soort bouw	Bestaande bouw
Type dak	Zadeldak met pannen
Tuin	Achtertuin (zuiden)
Garage	Nee, wel mogelijk om er een bij te kopen
Schuur / berging	Vrijstaand, met verdieping, dakkapel en kamerverdeling.
Verwarming	CV-installatie 2013
Isolatie	Dubbel glas
Energie label	-B-
parkeren	Gratis openbaar parkeren in de straat, mogelijkheid om garage tegenover de woning aan te kopen.



# indeling begane grond



Bij binnenkomst sta je in de hal met meteen rechts de meterkast. Deze is uitgerust met zeven groepen en een slimme meter. Rechtsaf kun je de werkkamer in en linksaf zit de toegangsdeur naar de woonkamer. Vanuit de werkkamer loop je via een gang naar de keuken die zich in de uitbouw aan de achterkant van de woning bevindt.

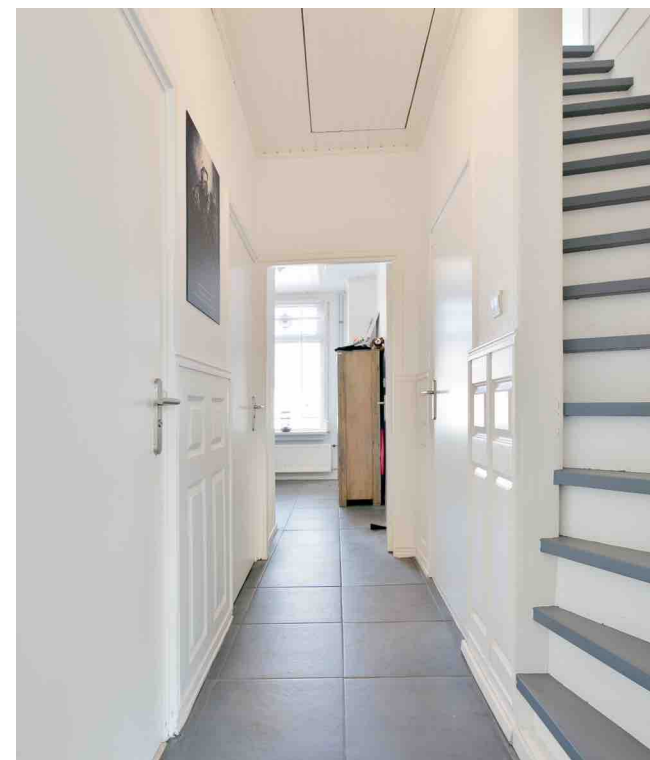
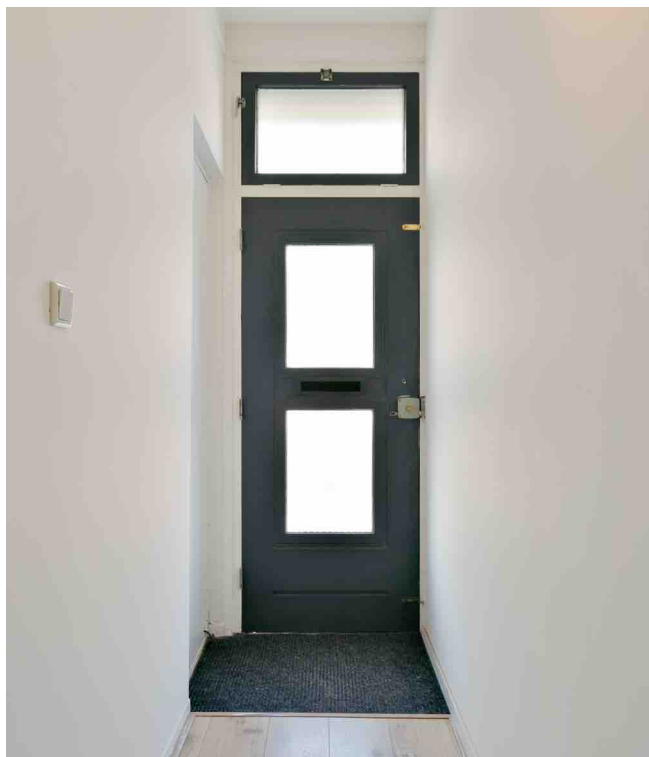
In deze gang vindt je ook de badkamer met ruime inloopdouche en wastafelmeubel en daarnaast het aparte toilet. Ook de deur naar de kelder vindt je hier achter een deur en de trap naar boven. De keuken dateert van 2014 en is uitgerust met een elektrische kookplaat, afzuigkap ingebouwde koelkast, ingebouwde oven en een vaatwasser.

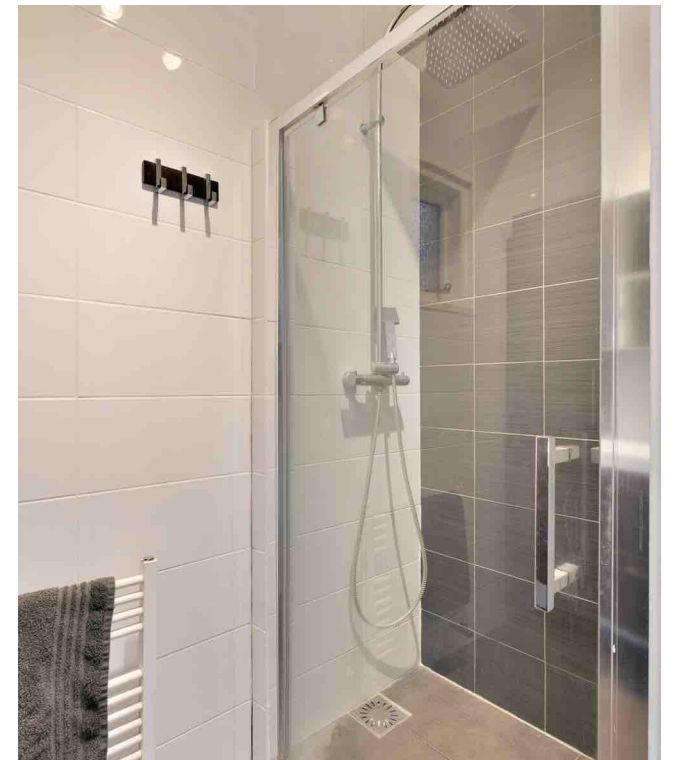
De uitbouw is over de gehele breedte geplaatst en de open keuken loopt over in de eethoek. Hier loop je via de schuifpui het houten terras op. De vloer in de uitbouw is voorzien van donkere tegels die ook doorlopen in gang en hal.

Via de eethoek loop je zo het originele gedeelte in waar de zithoek zich bevindt. Hier ligt een nette laminaatvloer. De sfeervolle hoge plafonds geven de zitkamer een heerlijk ruimtelijk gevoel. Via de deur kom je dan weer uit in de hal.

Op de begane grond zijn alle houten kozijnen voorzien van dubbel glas. Voor ramen aan de voorzijde hangen rolluiken.



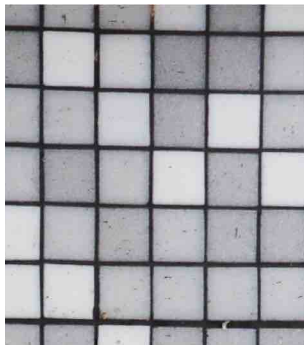














# indeling verdieping

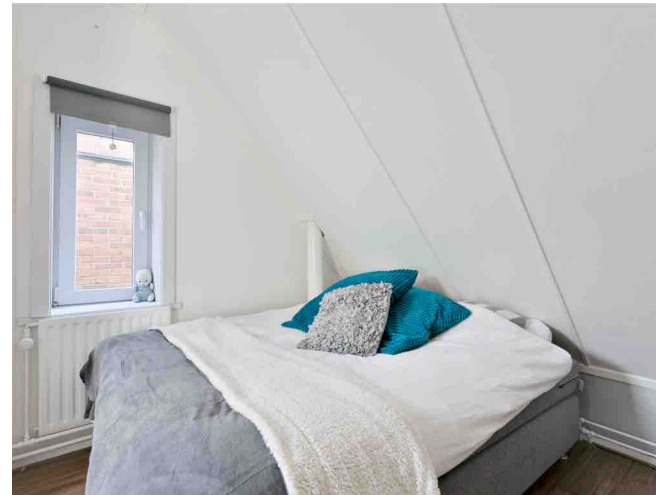
Via de vaste trap in de gang kom je op de overloop. De verdiepingsvloer is van hout en bekleed met laminaat. Hier vindt je drie deuren die toehang geven tot de twee ruime slaapkamers. Hier zit ook een dakraam zodat ook de overloop lekker licht is.

Voorheen waren er op de ze verdieping drie slaapkamers maar er is een tussenwand verwijderdt om meer ruimte te creëren in de tweede slaapkamer. De toegangsdeuren zitten er nog dus je kunt hier heel eenvoudig weer drie slaapkamers realiseren.

De grootste slaapkamer is voorzien van een dakkapel met kunststof kozijn, dubbel glas en rolluik. Hier hangt ook een airco-installatie om het hierboven lekker koel te houden in de zomer.

De tweede slaapkamer heeft zowel twee ramen in de gevel als een dakraam. Ook hier is het kozijn van kunststof en voorzien van dubbel glas. Het dak is op de hele verdieping van binnenuit geïsoleerd.





# buitenruimte



De voorkant van de woning ligt meteen aan het voetpad van de rustige straat. De ramen aan de voorzijde zijn allen voorzien van rolluiken.

De achtertuin is gelegen op het zuiden en je kunt hier dus de hele dag genieten van de zon. Het houten terras bereik je via de schuifpui en de tuin ligt iets lager. Achter in de tuin is een tweede houten terras voorzien met een prieel dat met een doek zorgt voor de nodige schaduw op warme zonnige dagen.

In de tuin staat een grote vrijstaand stenen berging met daarop een volledige verdieping met een dakkapel over bijna de hele breedte. Deze ruimte is op de begane grond onderverdeeld in een ruime berging en een bijkeuken met ruimte voor wasmachine en droger. Ook de cv-ketel uit 2013 hangt hier.

Met de trap kom je boven op een overloop met zowel links als rechts een ruime kamer. De kozijnen in dit bijgebouw heeft nog wel wat onderhoud nodig, maar je kunt met deze ruimte alle kanten op. Thuiskantoor, sportruimte of misschien wel allebei... De mogelijkheden zijn er.

Achter in de tuin staat ook nog een vrijstaande houten berging.

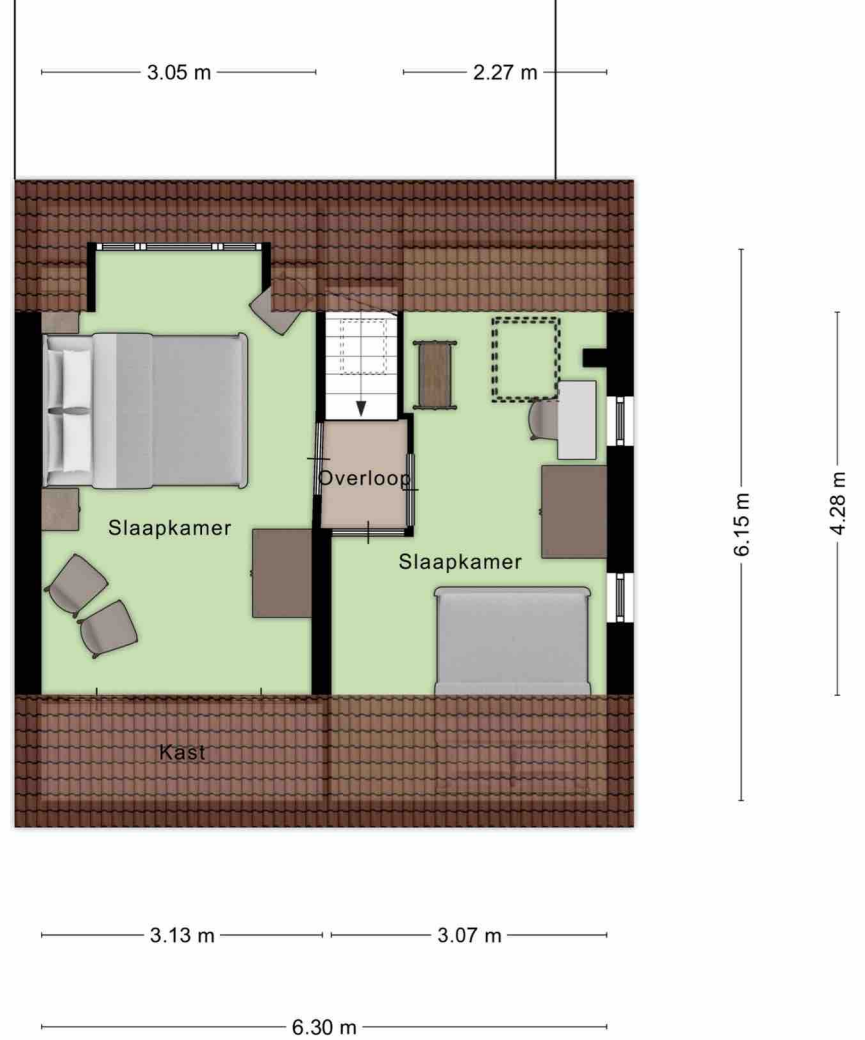




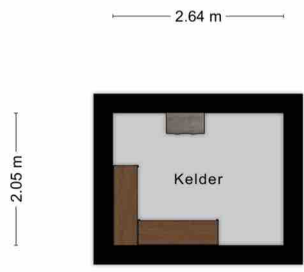
# Begane grond



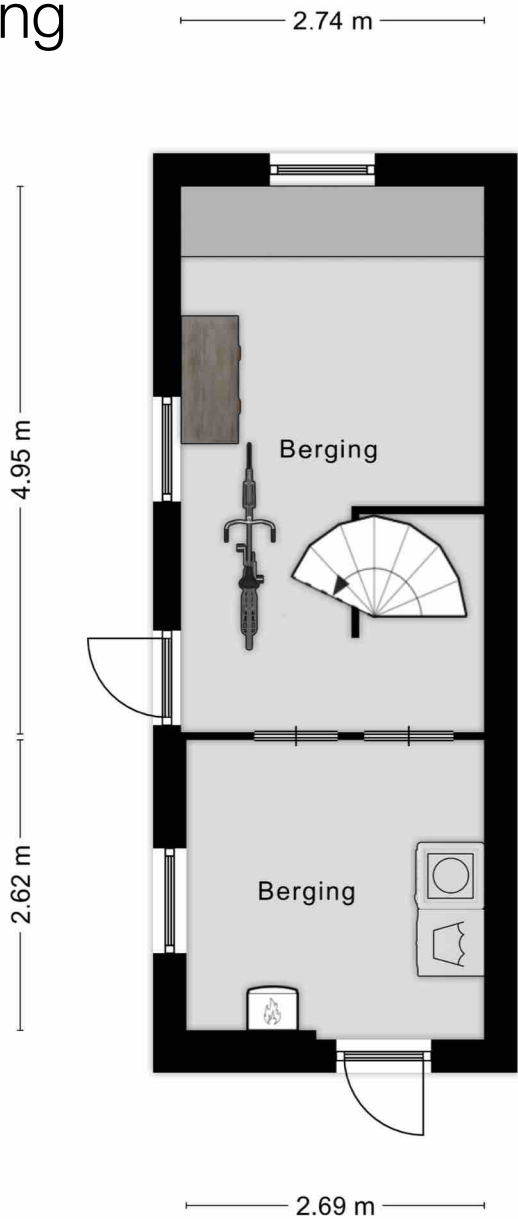
# verdieping



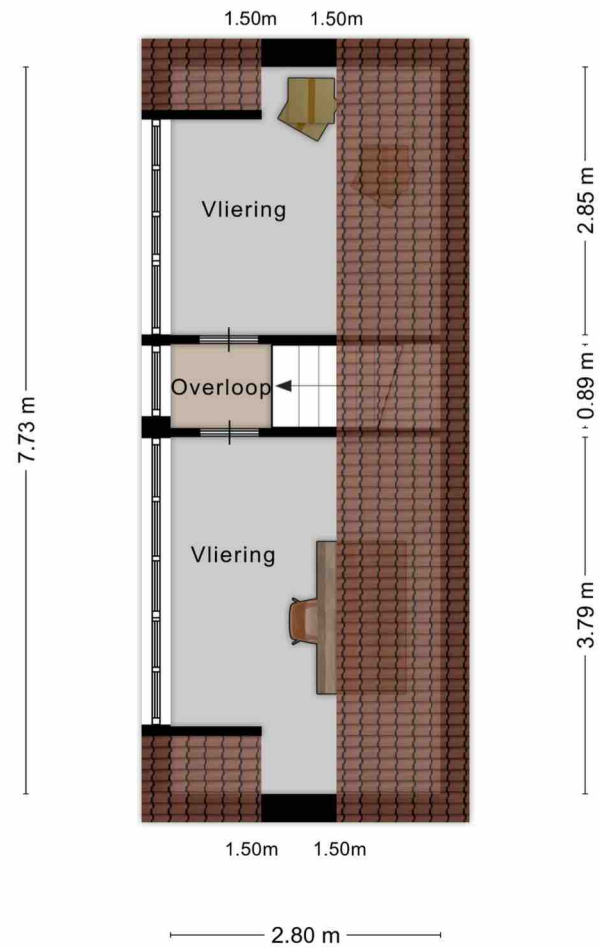
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



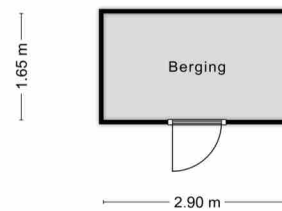
# Berging



# verdieping berging



# houten berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





**Bodemloket** Een initiatief van gemeenten, provincies en het Rijk

Home Naar de kaart Veel gestelde vragen

Home > Kaart

# Kaart

**Achtergrondkaart**

Kadastrale percelen

Bodeminformatie

**Beschikbaarheid gegevens**

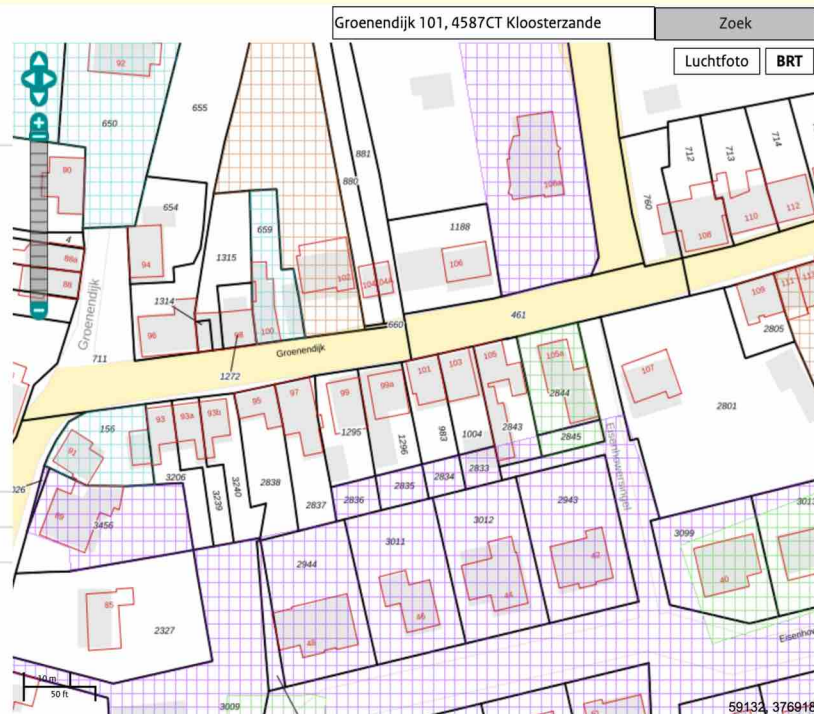
Eigen website beschikbaar  
 Geen gegevens in bodemloket

**Voortgang onderzoek**

Gegevens aanwezig, status onbekend  
 Saneringsactiviteit  
 Voldoende onderzocht/gesaneerd  
 Onderzoek uitvoeren  
 Historie bekend

Bodemkwaliteitskaarten

Mijnsteengebieden



Kadastrale kaart

Uw referentie: 1696545\_7



Bovenstaande kaart komt uit het bodemloket. Hierop is te zien dat er geen bodemactiviteit gaande is en er ook geen vermoeden van bodemvervuiling is. Deze achterliggende nieuwere wijk is voordat deze gebouwd is voldoende Onderzocht.



Deze kaart is noordgericht  
12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hontenisse  
Sectie H  
Perceel 2834

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 maart 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# Nuttig om te weten

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de koper reageert op je bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij je bod met de verkoper zal overleggen.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan de belangstellende vertellen dat hij zoals dat heet 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar nog geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieding kunnen uitlokken.

## 3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik de koper als ik de vraagprijs biedt?'), dan kan de verkoper ook besluiten om de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en de koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopovereenkomst. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst. Denk hier bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopovereenkomst door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij je bod moet je melden dat dit 'onder voorbehoud van financiering' is.

## 5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege. De Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als je de vraagprijs uit een advertentie of woningbrochure biedt, dan doe je een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper kan dan nog beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van de verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het lastig te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de bierprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

## 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is een dergelijke optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Een dergelijke toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal dan in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen: de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht je daarover te informeren. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat je positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## 9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dit zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van jou als koper. De makelaars courtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Geïnteresseerd in deze woning en een afspraak maken voor een bezichtiging?  
Bel, mail of app me en we plannen een afspraak in. Kan je ik je ergens anders  
mee van dienst zijn dan hoor ik dat uiteraard ook graag!



Yvonne Barendswaard  
Steenstraat 33  
4561 AR Hulst

yvonne@zeeuwz.com  
www.zeeuwz.com  
Tel: 06 53 91 20 63